

# CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO DOMESTICO: POSIBLES INTERVENCIONES EN VIVIENDAS DE PRINCIPIOS DE SIGLO EN LA CIUDAD DE LA PLATA

Paula E. Armendáriz

## Resumen

*La intervención en el patrimonio arquitectónico doméstico muchas veces plantea un problema cultural, técnico y económico. Mediante el presente trabajo se pretende estudiar el proceso de diseño en la conservación analizando estos aspectos a partir de posibles intervenciones en edificios de vivienda con valores patrimoniales, tomando como caso de estudio a la tipología de vivienda con patios de la ciudad de La Plata.*

Palabras clave: *conservación- patrimonio arquitectónico doméstico- intervención*

---

## INTRODUCCION

En la ciudad de La Plata se está produciendo, en las últimas décadas, la paulatina desaparición de antiguas y nobles construcciones constituidas por arquitecturas domésticas con valores patrimoniales. Muchas de estas edificaciones de tiempos pasados poseen hoy validez y representan, dado su potencial arquitectónico, una interesante solución para el problema de la vivienda.

Una de estas formas arquitectónicas es la representada por la tipología de viviendas con patios. Ella es un testimonio de épocas pasadas que todavía permanece en el tejido urbano actual de la ciudad debido a que posee una gran capacidad de adaptarse a las exigencias de los modos de vida contemporáneos. Este tipo arquitectónico tiene, además, grandes valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos y culturales por lo que constituye parte del patrimonio edilicio de la ciudad, siendo un documento vivo de la época fundacional de la misma. Por este motivo es necesario preservarlo, tratando de conservar sus características principales y su significado, es decir su esencia, la cual se da a través de la forma, de lo material, por lo que es precisamente esto lo que se debe tratar de conservar.

En los últimos años se implementaron varias intervenciones de rehabilitación del patrimonio doméstico mediante las cuales antiguas viviendas populares tugurizadas fueron transformadas en conjuntos residenciales con mejores condiciones de confort. Estos fueron trabajos de recuperación de arquitecturas existentes por medio de consolidaciones estructurales, cambios de aberturas y estructuración de nuevos servicios sanitarios y de cocinas. En Latinoamérica existen varias de estas experiencias, gracias a la cooperación internacional realizada por la Conserjería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta

de Andalucía, mediante diferentes planes de ayuda para la rehabilitación de viviendas populares en edificios de valor patrimonial, como la "Casa verde" en Montevideo, la "Casa de los siete patios" en Quito, el "Conventillo de San Francisco" en Buenos Aires y la "Comunidad Andalucía" en Santiago de Chile. Los mencionados ejemplos nos demuestran de forma concreta la viabilidad de este camino para ser rescatado este tipo de patrimonio arquitectónico, sirviendo estos casos como importantes ejemplos para las viviendas con patios de la ciudad de La Plata.

*"El proceso de adaptación de estructuras edilicias obsoletas plantea un problema cultural y económico, no siempre detectado y mucho menos resuelto, que exige una investigación profunda, que permita develar y encontrar, para cada caso en particular, la relación armónica entre la instancia de crecimiento y transformación propia de cada sociedad y el ambiente arquitectónico heredado de las generaciones precedentes; relación que es indispensable para todas las sociedades que quieran relacionarse con las propias raíces"* (Pantaleón et al., 1997:15). Por ello al intervenir en este tipo de edificios con valores patrimoniales se debe realizar un profundo estudio de los antecedentes históricos y de todo el desarrollo de la obra de modo de poder comprenderla, conocerla y valorarla. Esta investigación se debe llevar a cabo a través de una metodología de trabajo que permita obtener resultados correctos. En una primera instancia se debe identificar al objeto arquitectónico, luego se lo analiza estudiando sus antecedentes, sus aspectos históricos, formales, lingüísticos, funcionales, tipológicos, urbanísticos y constructivos. Más tarde se analiza el estado actual de la obra a partir de relevamientos y cateos. En conjunto estos estudios nos van a permitir elaborar un diagnóstico. Luego, teniendo en cuenta el diag-

nóstico realizado, se elaboran alternativas de proyecto para poner en valor al bien patrimonial estudiado.

## **ESTUDIO DE DIFERENTES ALTERNATIVAS DE DISEÑO PARA ADAPTAR A LAS VIVIENDAS CON PATIOS A LOS MODOS DE VIDA CONTEMPORANEOS**

Se ha elegido a la tipología de viviendas con patios porque ella junto con la casa con galería (casa chorizo) son los tipos protagónicos del período 1880/1930 en la ciudad de La Plata. Su fuerte valor sistemático y repetible consolidó una imagen arquitectónica urbana que se transformó en uno de los elementos de identidad de la ciudad, formando así parte de su patrimonio histórico edilicio, por ello es de sumo interés estudiarla y recuperarla. Además, estas viviendas se mantienen vigentes debido a su flexibilidad, ya que permiten cambios de uso, dando diferentes alternativas para su remodelación y refuncionalización. Con ellas se puede resolver el tema de la vivienda con buenos estándares de calidades espaciales y ambientales, dado que brindan espacios más amplios que la mayoría de los departamentos actuales.

### **Antecedentes históricos, estudio tipológico y tecnológico**

El paisaje urbano fundacional de la ciudad de La Plata estaba dado por el diálogo entre la “arquitectura monumental”, representada por los edificios singulares, monumentos emplazados en su mayoría entre las avenidas 51 y 53 y la “arquitectura de trama” o arquitectura de acompañamiento que le servía de fondo al eje, conformando la imagen visual a partir de la cual aparecían los edificios públicos. La “arquitectura de trama” se encontraba representada principalmente por las viviendas con patios y sus múltiples opciones. El origen de las viviendas con patios se remonta a la división de la primitiva casa colonial de tres patios internos. La casa colonial, a su vez, es el producto de la transferencia directa de la casa patio andaluza con su doble herencia romana y árabe.

La organización espacial de este tipo arquitectónico esta basada en la sumatoria de habitaciones que se disponen en hilera a lo largo de un eje longitudinal articulándose con uno ó más patios. El módulo básico de este esquema esta dado por una habitación de cuatro metros por cinco metros aproximadamente que puede albergar diferentes actividades, dándole un uso indiferenciado a cada local lo cual le otorga una gran

flexibilidad, teniendo cada pieza autonomía de uso sin interferir con el resto pero relacionándose con él por medio de la galería y el patio, que son los estructuradores de este esquema arquitectónico. Los únicos locales con un tratamiento particularizado son los baños y las cocinas, los cuales, generalmente se ubicaban en el fondo de la vivienda.

Las habitaciones se conectan entre sí a través de dos estructuras circulatorias paralelas, una interior dada por las puertas interiores de cada habitación linealmente ubicadas, y otra exterior dada por la galería que las vincula también con el patio. Ambas circulaciones se unifican en el zaguán que es el espacio de acceso a la vivienda, siendo la transición entre el espacio público y el privado.

Esta tipología se asocia en vertical, repitiéndose en la planta alta el esquema de la planta baja, abriendo las habitaciones linealmente ubicadas a una galería cubierta que bordea al patio en su totalidad y a través de la cual se vinculan espacialmente ambas plantas. El acceso a cada una de las viviendas se resuelve por medio de puertas independientes con un zaguán, en el caso de las ubicadas en la planta baja, y con un pequeño hall con escalera en el caso de las de planta alta. Si bien estas viviendas comparten el terreno y los patios, en su fachada se independiza cada una con una puerta propia, apareciendo dos puertas juntas en el caso de un solo lote o cuatro cuando se unen dos.

Este esquema arquitectónico suele aparecer combinado con otros programas como el del comercio, en las viviendas ubicadas en el área central de la ciudad de La Plata la planta baja generalmente se destina a comercio y la superior a vivienda.

En todas las fachadas de las viviendas con patios predomina la proporción y las líneas simples utilizando un lenguaje “italianizante”. La continuidad de sus frentes creaba en la época fundacional un orden compositivo general estableciendo un ritmo y continuidad a la calle, formándose de esta manera el concepto de calle corredor y “fachada telón”, imagen característica de la ciudad de La Plata en sus primeros años. En sus aberturas hay un predominio del alto sobre el ancho, usando en la coronación de las mismas generalmente arcos de medio punto o frontis triangulares (edículas). Los elementos ornamentales dependían de la posición económica del propietario, en algunos casos ciertos elementos decorativos, como las guirnaldas, eran comprados por catálogos y luego colocados por el constructor.

Las características constructivas principales de este tipo arquitectónico son: los muros portantes de ladrillo, generalmente revocados; las columnas de hierro fundido en las galerías; los entresijos de bovedillas de ladrillos comunes apoyados en perfiles de hierro o en vigas de madera; las cubiertas inclinadas de chapa o resueltas también en algunos casos con bovedillas y con un sobre techo inclinado de chapa; las carpinterías de madera; los pisos interiores de madera y exteriores y en locales de servicio de baldosas calcáreas.

Entre los años 1950 y 1960, en la ciudad de La Plata se comienza a edificar en altura, perdiéndose las proporciones urbanas fundacionales. Se introducen nuevas tipologías de vivienda de plantas más compactas, con espacios reducidos y circulaciones interiores, que llevan a la gente a dejar de lado a las viviendas con patios. Así es como se comienza a perder una tipología que forma parte de la arquitectura urbana, popular y anónima, característica de la época fundacional de la ciudad.

#### **Elección de casos de estudio:**

A partir de un inventario realizado en el casco urbano de la ciudad de La Plata en el año 1997, en el cual se detectaron 163 ejemplos de las viviendas con patios, para la realización de este trabajo se han tomado cuatro casos representativos de esta tipología.

Teniendo en cuenta su implantación, sus usos, su estado de conservación y las modificaciones sufridas se eligieron las viviendas ubicadas en calle 2 esquina 46, calle 16 entre 51 y 53, diagonal 74 entre 16 y 57 y calle 13 esquina 62. (Fig. 1, 2, 3 y 4).

Todas ellas presentaban un notable deterioro en su estado de conservación.



Figura 2:

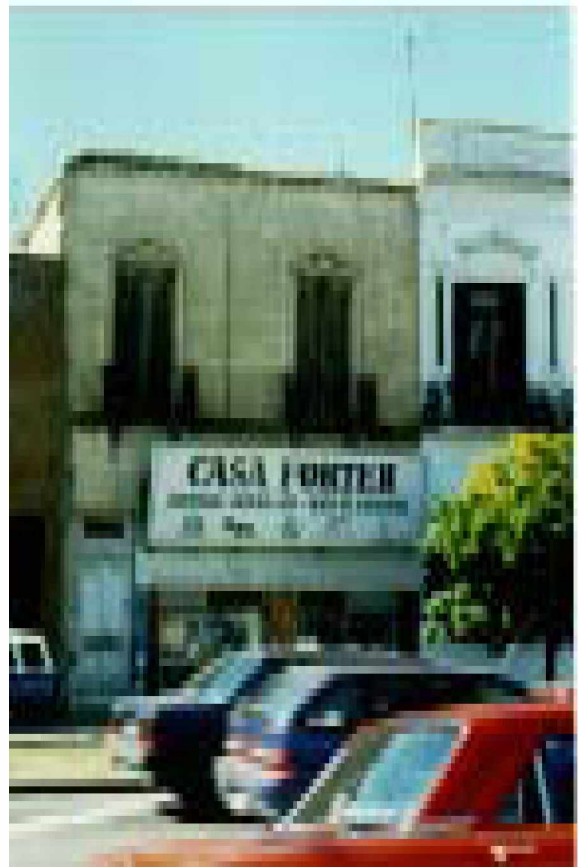


Figura 3:



Figura 1:



Figura 4:

## Determinación de valores y desajustes

*“Los móviles que originan una adaptación pueden ser múltiples, pero siempre se relacionan con la obsolescencia del objeto manifestada en todos o en algunos de sus componentes: el funcional, el constructivo y/o el formal”* (Pantaleón et al., 1997:13).

Del análisis realizado en estos edificios surgen desajustes de tipo morfológicos y desajustes relacionados con el estado de conservación de las construcciones. Este último se debe principalmente a la falta de reparaciones y de un mantenimiento adecuado. A esto hay que sumarle, además, el deterioro natural de los materiales producido por su normal envejecimiento.

La totalidad de las viviendas con patios analizadas posee ciertas carencias dadas esencialmente por la evolución de los modos de vida y de las exigencias de confort actuales que llevan a rever, por ejemplo, los locales de servicios y el sistema circulatorio. Los locales de servicios, sanitarios y cocinas, necesitan modificarse tanto por su implantación, en general en el fondo del terreno, como por sus instalaciones, que en algunos casos se hallan muy deterioradas debido a su antigua data. Las instalaciones son uno de los elementos más débiles de los edificios, dado que tienen una vida útil muy inferior a la del resto de la construcción, por estar en contacto continuo con situaciones agresivas como ser los sobrecalentamientos, las sales del agua que se incrustan en ellas y el desagote de aguas sucias, entre otros, que generan la necesidad de repararlas o sustituirlas con cierta frecuencia.

En cuanto al sistema circulatorio interno entre las habitaciones este se debe rever, ya que en casi todos los ejemplos analizados fue clausurado tapiándose sus aberturas. También se debe rever la circulación externa dada por la conexión de los locales por medio de la galería, siendo ésta no muy confortable en especial con el tiempo frío.

Se encontraron las siguientes patologías comunes en todas las viviendas relevadas: desprendimiento de revoques de paredes tanto internas como externas; desprendimientos de yeso en cielorrasos; oxidación de perfiles de hierro de los balcones, con los consecuentes deterioros que esto trae aparejado; humedades, tanto descendente como ascendente; mal estado de las carpinterías de madera y vegetación invasiva. Todas estas patologías se deben principalmente, como ya se mencionó, al deterioro natural de los materiales y a la falta de un mantenimiento

adecuado, el cual, generalmente, no se efectúa por la insuficiencia de recursos económicos de los propietarios. Esta razón lleva a que el edificio se siga deteriorando, aumentando los daños en sus materiales y por consiguiente aumentando los costos para su puesta en valor.

## Propuestas de adaptación

Frente a cualquier intervención en construcciones con valores patrimoniales es necesario cuidar todos los aspectos inherentes al edificio, pudiéndose leer su significado ahora y en un futuro, es decir, respetando la esencia del mismo. También, antes de actuar en este tipo de bienes debe tenerse en cuenta los límites que posee cada intervención como así también ciertos criterios elementales y recomendaciones, los cuales, en general, se encuentran propuestos en los diferentes Documentos Internacionales sobre Conservación o Cartas, que se fueron desarrollando desde los años sesenta hasta nuestros días. Todos ellos tienen como característica común que parten del respeto por la autenticidad del objeto.

En cuanto al tema de los límites, es muy difícil saber hasta qué punto se puede tocar un edificio patrimonial y hasta donde se debe respetar su esquema estructural. En cierta forma los límites de las intervenciones dependen del valor que tenga el edificio, así, en un edificio con un alto valor patrimonial, como es el caso de los monumentos, si se lleva a cabo una intervención ésta no se debe advertir. En cambio, en edificios con menor valor patrimonial, como lo son generalmente las arquitecturas domésticas como las viviendas con patios, puede haber un mayor grado de libertad al realizarse una intervención, existiendo un diálogo entre lo antiguo y lo moderno mediante diferentes acciones. Sin embargo siempre debe mantenerse un equilibrio entre lo nuevo y lo existente, no siendo desmedidamente mayor el porcentaje de obra nueva que el de antigua y no incidiendo lo nuevo negativamente sobre lo existente. El profundo y el buen análisis del edificio nos va a indicar que tipo de intervención realizar y así poder captar en cada caso particular su valor, respetándolo. A mayor valor patrimonial de la construcción menor debe ser la intervención, y a menor valor patrimonial mayor es la intervención que se puede llevar a cabo.

Las propuestas realizadas sobre estas viviendas se basan en las siguientes premisas fundamentales:

- Mantener y jerarquizar las características principales de la tipología de viviendas con patios,

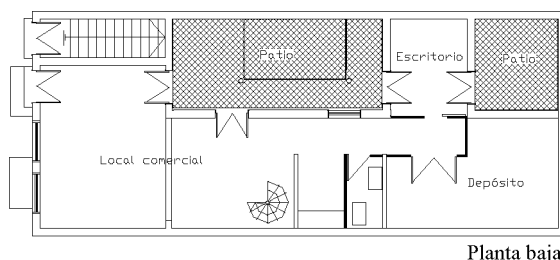
no destruyendo la esencia de este tipo arquitectónico: manteniendo al patio como su elemento configurador; conservando la simplicidad compositiva y su flexibilidad; preservando la espacialidad, pudiéndose leer fácilmente las proporciones originales de los principales ambientes y sus valores estilísticos en el tratamiento de las superficies exteriores e interiores.

- Adaptar las viviendas con patios a las necesidades de confort actuales: diferenciando claramente las intervenciones modernas de los elementos originales a conservar.
- Solucionar las carencias encontradas en este tipo arquitectónico a partir del diagnóstico realizado: dando respuesta a las obsolescencias de uso de los locales de servicios (baños y cocinas), los cuales deben modificarse tanto en su implantación como así por sus artefactos y tipo de instalaciones. Modificando el sistema circulatorio interno ya que éste le resta privacidad a las habitaciones. Por ello debe darse una solución a lo poco confortable que resulta el sistema circulatorio externo, dado por la galería semicubierta como elemento de conexión entre las habitaciones. Eliminando aquellas modificaciones y agregados que distorsionen la lectura del esquema tipológico original o que incidan negativamente en el mismo. Y, por último, solucionando los problemas relacionados con la conservación de este tipo de arquitectura, determinados por las patologías encontradas.

Teniendo en cuenta estas premisas se proponen dos tipos de alternativas de diseño para cada uno de los casos estudiados, una con pequeñas modificaciones y otra con mayores modificaciones, exceptuando a la vivienda de calle 13 esquina 62, la cual posee una gran cantidad de modificaciones en su esquema tipológico, que llevaron a que, sobre este caso en particular, sólo se proponga la alternativa de diseño con mayores modificaciones.

Las alternativas propuestas son:

- Alternativa de diseño tipo A, pequeñas modificaciones: mediante este tipo de intervención se introducen ligeros cambios al edificio, man-



Planta baja

teniendo su uso y la cantidad de viviendas existentes como así también las dimensiones originales de los principales locales. Se modifican los locales de servicios (Figuras 5 y 6).

- Alternativa B, mayores modificaciones: mediante este tipo de intervención se introducen modificaciones de mayor escala, subdividiendo al edificio aprovechando las amplias dimensiones originales de este tipo de arquitectura, aumentando de este modo el área habitable. Se redistribuyen las habitaciones modificándose algunos muros interiores, agregándose entresijos y núcleos circulatorios. (Figuras 7, 8, 9 y 10).

En ambas alternativas se propone conservar la lectura exterior del edificio, manteniéndose las aberturas originales y solucionándose los deterioros detectados en la fachada. En cuanto a los interiores, se plantea adaptar los espacios existentes a las nuevas funciones.

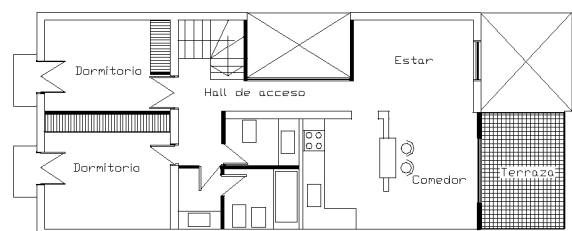
Para la realización de los nuevos tabiques y entresijos, los cuales no "se pegan" a la estructura existente, se propone utilizar elementos prefabricados de fácil y rápido montaje que permitan diferenciar claramente la estructura original de los elementos agregados.

Las principales acciones a realizar son:

- Reparación de los deterioros hallados.
- Acciones de demolición, eliminando todos aquellos agregados que inciden negativamente en el esquema tipológico.
- Agregado de tabiques y entresijos.
- Agregado de áreas de servicios (baños, cocinas, toiles y kitchenettes).
- Creación de nuevos núcleos de circulación.
- Rehacer instalaciones (sanitarias, eléctricas, gas, etc.)
- Agregado de sistemas de calefacción.

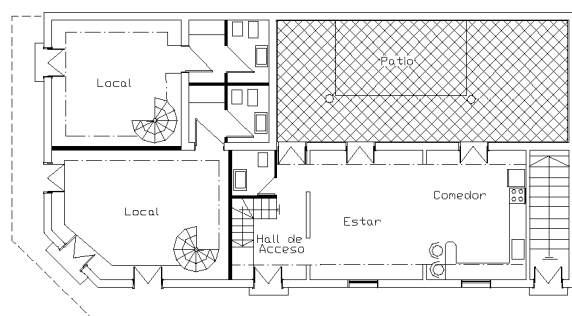
## Estudio presupuestario

*"El patrimonio construido puede ser considerado desde dos puntos de vista simultáneos: como fuente de belleza, identidad y memoria, que requiere como tal de una alta responsabilidad ética y científica en su manejo, y como promotor*

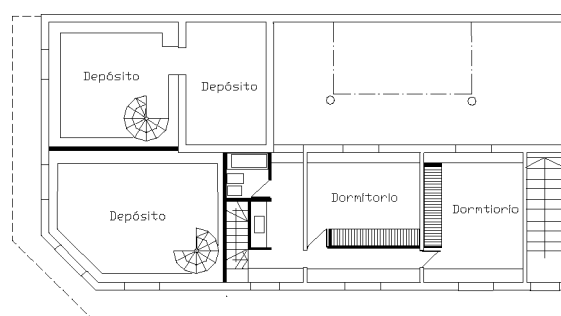


Planta alta

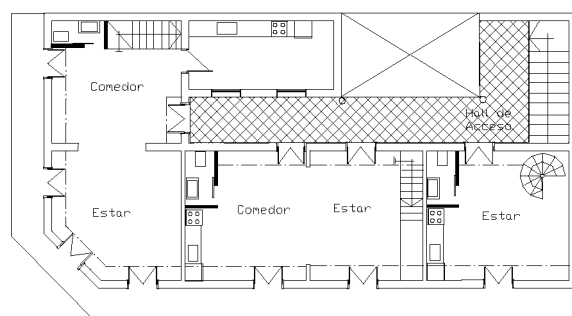
Figuras 5 y 6: Alternativa de diseño tipo A propuesta para la vivienda de diagonal 74 entre 56 y 57



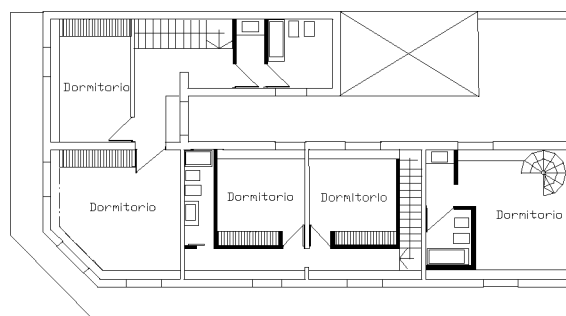
Planta nivel cero



Planta nivel +2,50mts.



Planta nivel +5,00mts.



Planta nivel +7,50mts.

Figuras 7, 8, 9 y 10: Alternativa de diseño tipo B propuesta para la vivienda de calle 2 esquina 46

de desarrollo económico y social" (Amarilla, 1998:25). Teniendo esto en cuenta, las intervenciones en este tipo de bienes no se deben sólo analizar desde lo ético y técnico sino también desde lo económico ya que, dejando de lado el valor cultural que poseen estas arquitecturas, en muchos casos es más conveniente económicamente restaurar estas construcciones que construir nuevas con semejantes características.

Para comprobar esta hipótesis en los casos analizados, se desarrollaron estudios presupuestarios de cada una de las alternativas de diseño propuestas, los mismos incluyen las tareas a realizar surgidas del diagnóstico, trabajos necesarios para frenar los deterioros encontrados, y las tareas específicas para la realización de los anteproyectos propuestos. A los costos de cada obra se le sumaron los gastos de honorarios, impuestos y servicios, obteniéndose los siguientes valores totales:

- Para la vivienda ubicada en calle 2 esquina 46:  
Alternativa tipo A, con una superficie de 377m<sup>2</sup>:  
\$157.069,65

Alternativa tipo B, con una superficie de 576,23m<sup>2</sup>: \$267.916,57

- Para la vivienda en diagonal 74 entre 56 y 57:  
Alternativa tipo A, con una superficie de 134,21m<sup>2</sup>: \$122.179,62

Alternativa tipo B, con una superficie de 134,21m<sup>2</sup>: \$133.351,45

- Para la vivienda en calle 16 entre 51 y 53:

Alternativa tipo A, con una superficie de 487,5m<sup>2</sup>:  
\$389.490,75

Alternativa tipo B, con una superficie de 829,5m<sup>2</sup>:  
\$510.991,43

- Para la vivienda en avenida 13 esquina 62:  
Alternativa tipo B, con una superficie de 376m<sup>2</sup>:  
\$333.986,22

De estos presupuestos surge un valor del metro cuadrado promedio de \$708 para la alternativa del tipo A y de \$740 para la alternativa del tipo B. Comparando estos valores con los de obra nueva de semejantes características, según el mercado actual, se obtiene un valor del metro cuadrado promedio de \$921. En ambos casos hay que agregar el valor del terreno, el cual varía según la zona en donde se encuentre, aumentando el precio del metro cuadrado en aquellos lotes cercanos al eje cívico monumental. (Figura 11 y 12)

El valor del metro cuadrado de las obras a reciclar depende del tipo de intervención, incrementándose al aumentar las modificaciones a realizarse, por estar relacionados los costos con la magnitud de la intervención. (Figura 13).

Los costos obtenidos son valores que representan una aproximación a los valores reales de la rehabilitación, ya que se han tomado en algunos casos valores para la construcción nueva que muchas veces difieren de los valores de la rehabilitación. Una de las mayores dificultades en este



Tipo de alternativa propuesta	Superficie Cubierta	Superficie Terreno	Costo de la Obra	Honorarios, impuestos, etc.	Costo TOTAL OBRA	Valor del m2	Valor del terreno
Alternativa tipo A calle 2 esq.46	377m2.	200m2.	\$118.973,65	\$38.096	\$157.069,65	416\$/m2.	\$50.000
Alternativa tipo B calle 2 esq.46	576,23m2.	200m2.	\$204.596,07	\$63.347,5	\$267.916,57	464\$/m2.	\$50.000
Alternativa tipo A diag. 74 e/ 56 y 57	134,21m2.	150m2.	\$92.030,6	\$30.149,02	\$122.179,62	910\$/m2.	\$52.500
Alternativa tipo B diag. 74 e/ 56 y 57	134,21m2.	150m2.	\$100.657,5	\$32.693,95	\$133.351,45	993\$/m2.	\$52.500
Alternativa tipo A calle 16 e/51 y 53	487,5m2.	560m2.	\$298.772,79	\$90.717,96	\$389.490,75	798\$/m2.	\$392.000
Alternativa tipo B calle 16 e/51 y 53	829,5m2.	560m2.	\$392.271,43	\$118.720	\$510.991,43	616\$/m2.	\$392.000
Alternativa tipo B calle 13 esq.62	376m2.	440m2.	\$255.587,82	\$78.398,4	\$333.986,22	888\$/m2.	\$198.000

Cuadro1: Costos para obras a reciclar

Tipo de alternativa propuesta	Superficie Cubierta	Superficie Terreno	Costo de la Obra	Honorarios, impuestos, etc.	Costo TOTAL OBRA	Valor del m2	Valor del terreno
Alternativa tipo A calle 2 esq.46	377m2.	200m2.	\$245.050	\$75.285,75	\$320.335,75	849\$/m2.	\$50.000
Alternativa tipo B calle 2 esq.46	576,23m2.	200m2.	\$374.549,5	\$113.492,09	\$488.041,59	846\$/m2.	\$50.000
Alternativa tipo A diag. 74 e/ 56 y 57	134,21m2.	150m2.	\$97.302,25	\$31.704,16	\$129.006,41	961\$/m2.	\$52.500
Alternativa tipo B diag. 74 e/ 56 y 57	134,21m2.	150m2.	\$114.078,5	\$36.653,155	\$150.731,65	1123\$/m2.	\$52.500
Alternativa tipo A calle 16 e/51 y 53	487,5m2.	560m2.	\$316.875	\$96.478,12	\$413.353,12	847,90\$/m2.	\$392.000
Alternativa tipo B calle 16 e/51 y 53	829,5m2.	560m2.	\$539.175	\$162.056,62	\$701.231,62	845\$/m2.	\$392.000
Alternativa tipo B calle 13 esq.62	376m2.	440m2.	\$282.000	\$86.190	\$368.190	979\$/m2.	\$198.000

Cuadro 2: Costos para obras nuevas con semejantes características

Figuras11 y 12: Comparación entre los costos de las alternativas propuestas y los costos para obra nueva

campo radica en la falta de información relacionada con los aspectos económicos de la conservación de los bienes patrimoniales. Tampoco se pueden tener en cuenta los valores de otras rehabilitaciones ya que cada obra es única, no hay valores standard. Por este motivo la evaluación económica de los anteproyectos presentados es solo, como ya se mencionó, una aproximación. Este acercamiento sirve, sin embargo, para demostrar la factibilidad económica en este tipo de acciones.

Se analizó el porcentaje del costo de cada rubro. Los rubros con mayores costos fueron principalmente los relacionados con las instalaciones, éstas, en la mayoría de los casos, se tienen que hacer nuevamente ya sea porque las existentes se hallan muy deterioradas o por la creación de nuevos núcleos de servicios, requeridos por las diferentes alternativas de diseño propuestas. Otros rubros en donde se obtuvieron mayores costos fueron los rubros relacionados con el estado de conservación de las construcciones los cuales dependen del grado de deterioro que

presentan los materiales. Estos rubros son principalmente pintura, cielorrasos, revestimientos y revoques, pisos, carpinterías, aislaciones y cubiertas. Los costos de cada rubro se encuentran relacionados también con el tipo de intervención

## CONCLUSIONES

A partir del análisis de las alternativas de diseño propuestas anteriormente, se muestra que la tipología de vivienda con patios desarrollada en dos niveles se puede adaptar sin inconvenientes a los modos de vida actuales manteniendo sus características principales. Esto se logra ante todo por la gran flexibilidad de su esquema compositivo el cual, a su vez, permite utilizar estas construcciones antiguas para una gran variedad de funciones: viviendas, comercios, hoteles, estudios, talleres de enseñanza y pensiones para estudiantes, son algunas de las funciones propuestas en las alternativas de diseño estudiadas.

Las condiciones, que hacen a las viviendas con patios desarrolladas en dos niveles factibles de conservar, son su simplicidad constructiva, su calidad de planta, su generosidad dimensional que le permite diferentes adaptaciones, su uso intensivo del lote, y las distintas posibilidades combinatorias de sus componentes que le van dando a la ciudad sectores homogéneos y con buenos valores ambientales.

En toda intervención a realizar en este tipo de bienes patrimoniales se debe tratar de obtener edificios dignos, manteniendo las características tipológicas esenciales de los mismos como así también su lenguaje, conservando para ello sus muros exteriores y la mayor cantidad posi-

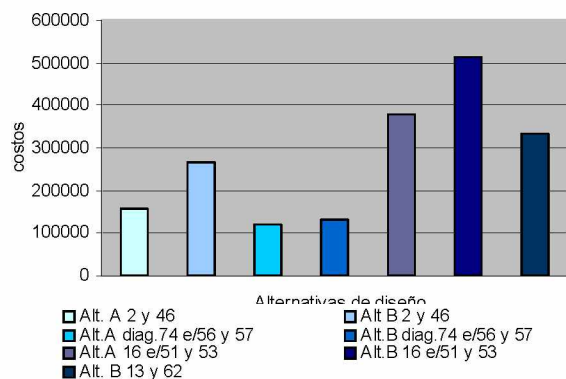


Figura 13: Incremento de los costos según la magnitud de la intervención

ble de tabiques interiores. Respetando la naturaleza de los materiales constructivos de los edificios, diferenciando los agregados de los elementos originales, mostrando de este modo la contemporaneidad de la intervención.

En los casos analizados, como en la gran mayoría de las viviendas con patios, se puede observar que la incorporación de las mejoras necesarias según las condiciones actuales de vida pasaron principalmente por modernizar las instalaciones de baños y cocinas, como así también las instalaciones eléctricas y de calefacción, la cual en muchos casos no existía.

En cuanto a los aspectos económicos en la rehabilitación los costos se relacionan, como ya se mencionó, con el tipo de intervención, dependiendo su incremento de la magnitud de la intervención. Generalmente las variaciones de los costos están relacionadas, además, con el estado de conservación de los materiales, produciéndose mayores costos en los materiales con mayor desgaste, como ser las instalaciones eléctricas, las instalaciones de gas, las instalaciones y artefactos sanitarios, la pintura, los revoques, los cielorrasos y revestimientos, las aislaciones y las cubiertas.

Los costos totales obtenidos en estas propuestas de rehabilitación son menores que para obras nuevas de semejantes características, sin olvidarnos que además estamos rescatando un bien patrimonial y estamos contribuyendo al equilibrio ambiental con el ahorro de recursos. Esto implica que realizando un balance de los costos se obtienen beneficios para la sociedad y no solo beneficios económicos para los titulares de los bienes considerados. El beneficio individual se debe principalmente a que en la rehabilitación se esta utilizando la estructura existente, aprovechando toda la envolvente del edificio, la cual representa un porcentaje elevado del costo total

en la construcción nueva. Cabe mencionar también como otra ventaja de la rehabilitación el menor tiempo de obra utilizado en la misma, en comparación con los tiempos de obra nueva.

La calidad de la construcción de este tipo de edificios es un factor que no hay que olvidar. Estos son edificios de una muy buena calidad arquitectónica, construcciones dignas realizadas con materiales nobles, durables. A esta calidad de los materiales se le suma la buena resolución constructiva dando como resultado excelentes construcciones que poseen, en general, una mayor vida útil que muchas de las construcciones domésticas contemporáneas.

Con todo lo anteriormente expuesto se muestra que la rehabilitación de estas viviendas puede ser un importante instrumento en la política de intervención del patrimonio edificado. En la actualidad en el casco urbano fundacional de la ciudad de La Plata se encuentra un gran número de viviendas como las analizadas. Además, las obras de rehabilitación pueden proporcionar, en muchos casos, beneficios económicos y técnicos, si se las compara con obras nuevas de semejantes características en las que se deben agregar algunos gastos, por ejemplo, los de demolición.

De este modo se verifica la permanencia histórica, funcional y social de las casas con patios y la posibilidad concreta de su reutilización.

Muchas de las viviendas con patios de la ciudad de La Plata necesitan ser intervenidas, solucionando sus carencias y sus deterioros. Se deben realizar acciones tendientes a su conservación considerando las necesidades de confort actuales, teniendo en cuenta los límites y respetando sus valores, ya que estas viviendas son parte del testimonio histórico y cultural de principios de siglo. Conservándolas le otorgaríamos un futuro a ese pasado de la ciudad.



## BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

- Agencia Española de Cooperación Internacional, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (1997): *Manzana San Francisco rehabilitada*. ICI, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Junta de Andalucía y Banco de la Ciudad de Buenos Aires.
- Amarilla, Beatriz (1998): *El significado económico del patrimonio cultural y natural*. En: **Anales LINTA'98**. La Plata, LINTA, CIC.
- Amarilla, Beatriz (1995): *Variables económicas en la rehabilitación del hábitat*. En: **Jornadas de Actualización: Mantenimiento y Rehabilitación del entorno construido**. Buenos Aires.
- Armendáriz, Paula (1998): *Estudios y técnicas para el reciclaje de edificios de viviendas*. Informe sobre el avance de tareas realizadas. CIC, La Plata (inédito).
- Brandi, Cesare (1996): *Teoría de la restauración*. Versión española de María Angeles Toajas Roger. Madrid, Alianza Forma.
- Cahn, Alicia (1995): *Reciclaje de la casa chorizo, propuestas urbanas prácticas*. Buenos Aires, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires.
- Cervellati P.L. y Scannavini R.(1976): *Bolonia, política y metodología de la restauración de Centros Históricos*. Editorial Gustavo Gili, Barcelona.
- Comisión para la preservación del patrimonio histórico y cultural de la ciudad de Buenos Aires (1999): *Temas del Patrimonio Cultural II*. Gobierno de la ciudad de Buenos Aires y Universidad de Buenos Aires, Editorial Eudeba.
- Gnemmi, Horacio (1997): *Puntos de vista sobre la conservación del patrimonio arquitectónico y urbano*. Córdoba, Ediciones Eudecor SRL.
- Instituto Nacional de Bellas Artes (1979): *Restauración de Monumentos*. En: **Cuadernos de arquitectura y conservación del patrimonio artístico N°2**, Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Nacional, México.
- Pantaleón, Carlos et al. (1997): *Adaptación de estructuras arquitectónicas obsoletas: el concepto de la restauración en el proceso de diseño*. Montevideo, Instituto de Diseño: Sección de Arquitectura de los Edificios, Facultad de Arquitectura de Montevideo.
- Pepper, Simon (1975): *Renovación de la vivienda: Objetivos y estrategia*. Barcelona, Editorial Gili.
- Universidad de Valladolid (1991): *Restauración Arquitectónica*. Valladolid, Junta de Castilla y León, Consejería de Cultura y Turismo de Valladolid.
- Tartarini, Jorge (1998): *Intervenciones sobre el patrimonio no monumental*. En: **Revista HABITAT**, año 4, N°17, Mundo Editorial, Buenos Aires.

